

date de dépôt : 25 août 2014

demandeur : S2D FONCIER, représenté par
Monsieur DENIS JEAN PIERRE

pour : l'aménagement d'un lotissement de dix
lots

adresse terrain : CHEM DE LA PALANQUE lieu-
dit LA PALANQUE, à Gardouch (31290)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Gardouch

Le maire de Gardouch,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 25 août 2014 par S2D FONCIER, représenté par Monsieur DENIS JEAN PIERRE demeurant 2 CHEM DU DOUYSSAT, Nailloux (31560);

Vu l'objet de la demande :

- pour l'aménagement d'un lotissement de dix lots ;
- sur un terrain situé CHEM DE LA PALANQUE lieu-dit LA PALANQUE, à Gardouch (31290) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 08 décembre 2014;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 10/12/2013 ;

Vu les articles L 425-1 et R 425-1 du code de l'urbanisme relatifs à la protection des monuments historiques ;

Vu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 24/02/2015 ;

Vu l'avis favorable de SDIS Haute-Garonne Groupement Nord-Est (pompiers) en date du 23/09/2014 ;

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots

Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations du bassin de l'Hers-Mors "amont" approuvé en date du 16/07/2014 ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste à aménager en 10 lots un terrain d'une superficie de 12829 m² cadastré section B n° 220, 221, 222, 223 situé sur le territoire de la commune de Gardouch

ARRÊTE

Article 1er : DECISION

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section B 220, 221, 222, 223 pour un nombre maximum de 10 lots.

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section B 220, 221, 222, 223 pour :

- un nombre maximum de 10 lots à usage privatif

La répartition par lots de la surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement figure au tableau annexé au présent arrêté

Article 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés.

Article 3 : PARTICIPATIONS FINANCIERES

La desserte en électricité de l'opération nécessite la réalisation d'un départ basse tension depuis le poste de transformation existant en bordure du chemin de la Palanque vers un organe de coupure réseau à positionner à l'entrée du lotissement. Le financement de ces équipements propre, qui correspondent aux besoins exclusifs de l'opération pour un montant évalué à 5000 € est mis à la charge de l'aménageur de la présente opération (S2D Foncier) en application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

Ce montant pourra donner lieu à une réactualisation en fonction de la valeur de l'indice TP12 au moment de la demande de raccordement.

Article 4 : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés:

soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme.

soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné .

soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle

Article 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France formulées dans l'avis en date du 25/02/2015 joint au présent arrêté,devront être respectées.

Les lots 6 à 10 sont grevés d'une servitude de passage et d'entretien de 5,00 mètres pour une conduite PVC de diamètre 63 mm existante en propriété privée, le long du chemin de la Palanque.

Article 6 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents joints à la demande et notamment au règlement du lotissement

Toutefois, en application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement ;

Le 05.03.15

Le maire,



Olivier GUERRA

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.